

Santiago Álvarez García\*  
David Cantarero Prieto\*\*

# INCIDENCIA DE LA FISCALIDAD SOBRE LA VIVIENDA EN LAS HACIENDAS MUNICIPALES

*Sobre el mercado de la vivienda confluyen en nuestro país una serie importante de tributos, establecidos por todos los niveles de gobierno, central, autonómico y local. Es precisamente en el ámbito local en el que tiene una mayor relevancia la fiscalidad sobre la vivienda, ya que constituye una de las principales fuentes de ingresos de los que disponen las haciendas locales. Partiendo de la justificación teórica de la utilización de estos tributos por parte de los gobiernos locales, en este artículo se analiza su configuración actual en España, tanto desde la perspectiva de su regulación como desde el punto de vista de su importancia recaudatoria.*

**Palabras clave:** fiscalidad inmobiliaria, haciendas locales, IBI, ICIO, IIVTNU.

**Códigos JEL:** H2, H7.

## 1. Introducción. La intervención pública en el mercado de la vivienda

Tradicionalmente el mercado de la vivienda ha sido uno de los ámbitos de la actividad económica en los que se ha producido una mayor intervención por parte del sector público. Esta situación se explica fácilmente si se tiene en cuenta que la vivienda es un bien preferente. Esto supone que las ayudas otorgadas por el sector público para su adquisición, alquiler o rehabilitación, se justifican porque con ello se consiguen externalidades

positivas, tanto tangibles como intangibles (que pueden traducirse en una reducción de la delincuencia o de los comportamientos antisociales).

Las políticas de ayuda a la vivienda por parte del sector público en nuestro país se producen fundamentalmente mediante el empleo de cuatro mecanismos<sup>1</sup>.

— *Control de alquileres.* A través de este mecanismo de intervención lo que pretendía hacer el sector público es intentar fijar precios máximos para los alquileres (por ejemplo en función de la evolución del Índice de Precios

---

\* Profesor Titular de Hacienda Pública. Universidad de Oviedo.

\*\* Profesor Titular de Hacienda Pública. Universidad de Cantabria.

---

<sup>1</sup> En relación con este tema, vid. MAGRO, 2008; ONRUBIA, 2010; PALACIOS y VINUESA, 2010; PÉREZ-BARRASA *et al.*, 2010 y RODRÍGUEZ, 2010.

al Consumo) y duración de los contratos (algo que ya se intentó, con la reforma en 2005, por la denominada Sociedad Pública de Alquiler). En ese sentido, se han planteado diversos problemas conceptuales (dado que se estaría planteando restringir el derecho al uso de una propiedad privada como es la vivienda) y de efectividad (pues, si nos damos cuenta, en sí mismos, el número de alquileres depende crucialmente de los controles existentes).

— *Promoción pública de viviendas o viviendas de protección oficial (VPO)*. El sector público lo que hace es promover su construcción y después las alquila a precios bajos, o las vende a precios subvencionados, a sujetos/familias según ciertas condiciones pre-establecidas. Las ventajas e inconvenientes, además de los interrogantes que plantean este tipo de medidas, son varios: ¿se encuentran en crisis?, ¿mejor alquilarlas?, ¿tendrán diferentes calidades y será mejor entonces combinarlas con libres? Quizás con algunas de esas medidas se evitarían ciertos problemas tales como la calidad media o baja de esas viviendas o que al final se sitúen en zonas de extrarradios, las ocupen únicamente familias de rentas bajas o se creen mayores problemas de segregación y polarización de la misma en zonas marginales.

— *Subvenciones directas para la compra de vivienda*. En este caso hablamos de ayudas a rentas bajas para la compra de vivienda (cubriendo parte del coste o tipos de interés) pero desprotegen a rentas media/bajas. Su hipotética ampliación se puede medir a través de una mayor incremento en términos de coste presupuestario (véase el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 del Ministerio de Fomento).

— *Incentivos fiscales a la adquisición de vivienda*. Se han instrumentado principalmente a través del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)<sup>2</sup>, con deducciones limitadas en la cuota, especialmente para el caso de la vivienda en propiedad, y en menor medida para el alquiler. Esos incentivos

han suscitado muchas críticas, al ser considerados como subsidios distorsionantes implícitos, que benefician en forma de mayores precios a los promotores inmobiliarios, además de presentar claros efectos de inequidad e ineficiencia<sup>3</sup>.

En general, las ayudas públicas a la vivienda en España han tenido el objetivo prioritario de facilitar el acceso a la propiedad, aunque especialmente en el caso de aquellas personas de renta baja. En cuanto a la evolución del propio gasto en vivienda, es necesario indicar que marca claramente una tendencia estable por encima de la media europea<sup>4</sup>, aunque nos encontramos en cifras inferiores a las de países como Francia o Reino Unido.

Por otra parte, sobre el mercado de la vivienda confluyen múltiples tributos, tal y como se puede observar en el Cuadro 1, establecidos por todos los niveles de Gobierno: central, autonómico y local<sup>5</sup>.

En primer lugar, tenemos aquellos que se aplican durante el proceso de construcción y venta de los inmuebles, como son el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), establecido por adquisición del suelo urbano y materiales de construcción; el Impuesto sobre Construcción Instalaciones y Obras (ICIO), de titularidad municipal, así como las tasas urbanísticas, los precios públicos y las contribuciones especiales que recaen sobre este tipo de operaciones, y el Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE), que grava la realización de actividades empresariales relacionadas con la actividad inmobiliaria; los impuestos sobre los beneficios derivados de las actividades de promoción y construcción, bien sea el Impuesto sobre Sociedades (IS) cuando las empresas que las realizan tienen forma societaria, o el IRPF, en el caso de empresarios individuales.

Otros impuestos son imputables al comprador, como el IVA por adquisición de la vivienda, cuando esta

<sup>2</sup> Para una análisis y evaluación de los mismos, vid. GONZÁLEZ GONZÁLEZ, 2006 y LÓPEZ GARCÍA, 2010.

<sup>3</sup> FUENMAYOR y GRANEL, 2010.

<sup>4</sup> BORGIA y DELGADO, 2009.

<sup>5</sup> Sobre la fiscalidad de la vivienda en España, vid. GARCÍA VAQUERO y MARTÍNEZ, 2005 y SÁNCHEZ MALDONADO y SUÁREZ PANDIELLO, 2009, páginas 255 y siguientes.

**CUADRO 1**  
**FISCALIDAD INMOBILIARIA BÁSICA**

Tributos que gravan	Estado y CA	CA	Entidades Locales
Promoción, construcción y rehabilitación	IS IVA IRPF	ITPAJD	ICIO Tasas Precios públicos Contribuciones especiales IAE
Tenencia y transmisión	IRPF IRNR IS IVA	IP ITPAJD	IBI IIVTNU
Explotación económica	IVA IS IRPF IRNR	ITPAJD	IAE Tasas

FUENTE: Elaboración propia.

supone una entrega de bienes en el marco de una actividad empresarial, o alternatively el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP), en el caso de transmisiones entre particulares; el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (IAJD), que recae sobre escrituras de compraventa y de hipoteca.

La tenencia de inmuebles es objeto de gravamen por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), que sustituyó a lo que antiguamente se conocía como la «contribución»; el Impuesto sobre el Patrimonio (IP); el IRPF, si se produce el alquiler de la vivienda a un tercero o existe una renta imputada, y el Impuesto sobre la Renta de no Residentes (IRNR), en el supuesto de inmuebles propiedad de no residentes en nuestro país. También el IS grava los rendimientos inmobiliarios percibidos por personas jurídicas.

En la transmisión de inmuebles se aplican también otros impuestos, como el IRPF, el IRNR o el IS, según la propiedad del inmueble, sobre los incrementos de patrimonio derivados de la enajenación; el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD), en el caso de transmisiones lucrativas, tanto *inter vivos* como *mortis causa*; el Impuesto sobre

Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), que se aplica sobre las plusvalías.

Por último, la explotación económica de los inmuebles también es objeto de gravamen en varios de los tributos anteriormente citados.

Una buena parte de estos tributos (IBI, ICIO, IIVTNU, tasas, precios públicos y contribuciones especiales) constituyen ingresos para las haciendas locales. Es precisamente en el ámbito municipal en el que cobra una mayor relevancia la fiscalidad sobre la vivienda, ya que constituye una de las principales fuentes de ingresos de los que disponen estos Gobiernos.

En este artículo vamos a analizar la incidencia de la fiscalidad sobre la vivienda en las haciendas municipales españolas. Para ello, en el apartado siguiente, nos referiremos a los argumentos teóricos que justifican la utilización de estos tributos por parte de las haciendas locales. En el apartado tercero nos referiremos a los principales tributos sobre la actividad inmobiliaria en la legislación española sobre haciendas locales, realizando una valoración cuantitativa de los ingresos que suponen para los municipios españoles. Cierra el trabajo un breve apartado de conclusiones.

## 2. La tributación de la vivienda en las haciendas locales: argumentos teóricos

La teoría de la asignación de tributos hacia niveles locales de gobierno está íntimamente vinculada a la asunción de competencias de gasto por parte de los mismos, que, de acuerdo con la teoría clásica del federalismo fiscal, se centran en la provisión de bienes y servicios a sus residentes.

Con los datos que se presentan en el Cuadro 2, podemos constatar que el 59 por 100 del gasto total de los municipios españoles en el año 2009 se destinaba a la producción de bienes públicos, de carácter social y económico, no existiendo diferencias significativas en función del tamaño de los mismos. Entre ellos destacan los bienes públicos relacionados con el urbanismo y la vivienda, que suponen de media el 16,5 por 100 del gasto total, aunque es necesario precisar que esta cuantía es mayor, ya que existen otros gastos municipales que se relacionan con la actividad inmobiliaria. En este sentido, Pou (2007, página 28) ha puesto de manifiesto que en el período 1992-2004, estos gastos se incrementaron desde el 0,1 por 100 hasta el 1,6 por 100 del Producto Interior Bruto (PIB).

Esta concepción de la hacienda municipal como prestadora de servicios públicos justifica el papel que dentro de la misma tiene, como instrumento de financiación, el empleo de ingresos fundamentados en el principio del beneficio (tasas, contribuciones especiales, precios públicos). Así, Pedraja y Salinas (2001, página 345) señalan que «en la medida en que los Gobiernos subcentrales financien sus servicios según el principio del beneficio, los recursos se asignarán eficientemente consiguiéndose una correspondencia entre los beneficios del gasto y los costes de su financiación y con ello un adecuado ajuste a las preferencias de los residentes con respecto a estos servicios».

La utilización del principio del beneficio como instrumento de financiación plantea algunas ventajas no desdeñables. En primer lugar, si lo que se busca es una asignación óptima de bienes y servicios públicos,

el precio debe fijarse de modo que sea igual al coste marginal de producción de los mismos. La eficiencia económica exige que en aquellos bienes públicos cuyo coste varía en función del número de usuarios, por estar sujetos a congestión, el precio sea igual al coste marginal de incorporar un usuario adicional. También para aquellos bienes y servicios provistos públicamente, pero utilizados en cantidades diferentes por los consumidores, el precio debe reflejar el coste marginal de suministrar unidades adicionales.

En segundo lugar, constituye un instrumento eficaz para racionalizar la demanda de los bienes y servicios públicos. Cuando estos se financian mediante impuestos generales, sin que exista una repercusión directa de los costes sobre los beneficiarios, la demanda se incrementa por encima del nivel de eficiencia.

Por último, en la medida en que la provisión óptima de bienes y servicios públicos se enfrenta al problema de conocer las preferencias sobre los mismos de los ciudadanos, el establecimiento de precios públicos se convierte en un mecanismo de revelación de preferencias por parte de los consumidores, a través de su disposición al pago. Sin embargo es cierto que el establecimiento de precios resulta más fácil cuando los bienes y servicios provistos tienen algunas características de bienes privados que cuando se trata de bienes públicos puros.

A pesar de estas ventajas, es evidente que el principio del beneficio en la imposición tiene limitaciones importantes. Si los usuarios de los bienes y servicios públicos tienen que financiar su provisión en función del consumo que realizan, no se podrán alcanzar objetivos de carácter redistributivo. Sin embargo, este razonamiento no invalida su utilización para la financiación de bienes y servicios cuya provisión pública no responde a motivos redistributivos, como sucede con buena parte de los servicios que prestan las Haciendas Locales<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> En SUÁREZ PANDIELLO y FERNÁNDEZ LLERA, 2008, se analiza en profundidad el papel que ocupa el principio del beneficio en la financiación municipal, tanto desde una perspectiva teórica como aplicada al caso de las haciendas locales en España.

## CUADRO 2

## CLASIFICACIÓN FUNCIONAL DEL GASTO PÚBLICO DE LOS MUNICIPIOS ESPAÑOLES, 2009

Funciones	Menos de 5.000		Entre 5.000 y 50.000		Entre 50.000 y 1.000.000		Más de 1.000.000		Total	
	Miles €	%	Miles €	%	Miles €	%	Miles €	%	Miles €	%
Deuda pública .....	235.644	2,8	967.403	4,9	1.263.270	5,2	535.620	7,2	3.001.937	5,0
Servicios de carácter general .....	1.721.284	20,5	2.584.245	13,0	2.695.704	11,2	513.086	6,9	7.514.318	12,6
Órganos de Gobierno .....	253.314	3,0	415.877	2,1	378.487	1,6	60.009	0,8	1.107.688	1,9
Administración general .....	1.467.969	17,5	2.168.367	10,9	2.317.217	9,6	453.076	6,1	6.406.630	10,7
Protección civil y seguridad ciudadana .....	115.648	1,4	1.226.050	6,2	2.007.771	8,3	979.725	13,2	4.329.194	7,2
Seguridad, protección y promoción social .....	720.158	8,6	2.529.163	12,7	2.779.381	11,5	608.429	8,2	6.637.132	11,1
Seguridad y protección social .....	509.708	6,1	1.743.426	8,8	1.897.767	7,9	500.029	6,8	4.650.931	7,8
Promoción social .....	210.450	2,5	785.737	3,9	881.614	3,7	108.400	1,5	1.986.201	3,3
Producción de bienes públicos de carácter social .....	4.144.165	49,4	9.447.924	47,4	11.341.425	47,1	3.146.135	42,5	28.079.648	47,0
Sanidad .....	347.757	4,1	214.164	1,1	205.406	0,9	128.210	1,7	895.537	1,5
Educación .....	306.617	3,7	889.993	4,5	962.139	4,0	278.541	3,8	2.437.289	4,1
Vivienda y urbanismo .....	1.209.788	14,4	3.261.695	16,4	4.125.238	17,1	1.240.577	16,8	9.837.298	16,5
Servicios de bienestar social .....	1.072.582	12,8	2.252.385	11,3	3.110.496	12,9	859.632	11,6	7.295.095	12,2
Cultura .....	958.101	11,4	2.560.570	12,9	2.512.574	10,4	517.175	7,0	6.548.420	11,0
Otros servicios comunitarios y sociales .....	249.320	3,0	269.117	1,4	425.571	1,8	122.000	1,6	1.066.009	1,8
Producción de bienes de carácter económico .....	1.138.920	13,6	2.119.773	10,6	2.694.421	11,2	1.178.385	15,9	7.131.499	11,9
Infraestructuras y transportes .....	1.029.432	12,3	1.962.033	9,9	2.571.736	10,7	1.060.544	14,3	6.623.746	11,1
Comunicaciones .....	10.179	0,1	35.010	0,2	33.306	0,1	0	0,0	78.494	0,1
Infraestructuras agrarias .....	84.383	1,0	117.873	0,6	66.611	0,3	0	0,0	268.867	0,4
Investigación científica, técnica y aplicada .....	1.301	0,0	2.135	0,0	9.932	0,0	115.542	1,6	128.909	0,2
Información básica y estadística .....	13.625	0,2	2.722	0,0	12.836	0,1	2.299	0,0	31.482	0,1
Regulación económica de carácter general .....	91.343	1,1	608.258	3,1	800.788	3,3	340.819	4,6	1.841.208	3,1
Regulación económica .....	81.411	1,0	522.963	2,6	669.240	2,8	288.368	3,9	1.561.982	2,6
Regulación comercial .....	8.975	0,1	71.822	0,4	125.772	0,5	50.846	0,7	257.415	0,4
Regulación financiera .....	957	0,0	13.473	0,1	5.776	0,0	1.605	0,0	21.811	0,0
Regulación económica de sectores productivos .....	122.118	1,5	313.693	1,6	279.677	1,2	11.560	0,2	727.048	1,2
Agricultura, ganadería y pesca .....	18.374	0,2	30.591	0,2	13.768	0,1	0	0,0	62.733	0,1
Industria .....	39.543	0,5	95.204	0,5	109.305	0,5	0	0,0	244.053	0,4
Energía .....	18.314	0,2	17.220	0,1	8.112	0,0	0	0,0	43.645	0,1
Minería .....	2	0,0	680	0,0	0	0,0	0	0,0	682	0,0
Turismo .....	45.886	0,5	169.998	0,9	148.492	0,6	11.560	0,2	375.936	0,6
Transferencias a Administraciones públicas .....	96.886	1,2	119.157	0,6	231.669	1,0	88.149	1,2	535.861	0,9
<b>Total gastos .....</b>	<b>8.386.166</b>	<b>100,0</b>	<b>19.915.665</b>	<b>100,0</b>	<b>24.094.107</b>	<b>100,0</b>	<b>7.401.907</b>	<b>100,0</b>	<b>59.797.845</b>	<b>100,0</b>

FUENTE: Liquidación de Presupuestos de las Entidades Locales 2009. Ministerio de Hacienda.

Por otra parte, la imposición sobre la propiedad inmobiliaria tiene un sustrato teórico importante en el principio musgraviano<sup>7</sup> que establece que, en el ámbito local, se deben aplicar impuestos sobre aquellas bases imponibles que tengan una menor movilidad interjurisdiccional, para evitar la aparición de fenómenos de competencia fiscal y de exportación impositiva. Estos impuestos se pueden analizar también desde el principio del beneficio, ya que tradicionalmente se ha considerado que el gasto local repercute sobre el valor de la propiedad, por lo que estos impuestos harían las veces de un cuasi precio por los bienes y servicios públicos prestados por los entes locales<sup>8</sup>. Hamilton (1975 y 1976), considera que, si los residentes tienen movilidad perfecta, se produce una perfecta capitalización de los impuestos sobre la propiedad y los servicios públicos en los valores de esta. La tesis de Hamilton, siguiendo el modelo de Tiebout (1956), es que la imposición sobre la propiedad y los servicios públicos están unidos, de modo que los contribuyentes tienden a localizarse en comunidades en que el nivel de servicios y el impuesto sobre la propiedad se ajusta a sus preferencias.

Menor justificación teórica tienen los otros dos impuestos locales que se aplican en nuestro país sobre la actividad inmobiliaria. En primer lugar, el Impuesto sobre Instalaciones, Construcciones y Obras (ICIO) se establece por la realización de cualquier construcción, instalación y obra para la que se exija la correspondiente licencia de obras o urbanística, por lo que podría justificarse en función del principio del beneficio. Sin embargo, en la delimitación de su hecho imponible se precisa que su exacción se realizará con independencia de que se haya obtenido o no la licencia. Por otra parte, al superponerse con las tasas por licencias

de obras, esta concepción supondría incurrir en un supuesto de doble imposición (Monasterio y Suárez Pandiello, 1998, página 381). Así pues, su existencia se justifica únicamente en términos recaudatorios.

Por último, el Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), además de una serie de problemas que analizaremos en el siguiente apartado, constituye un gravamen selectivo sobre un tipo de ganancias de capital, las que se derivan de la transmisión de bienes inmuebles. Su justificación teórica es débil. Es cierto que sirve para revertir en los municipios una parte de las plusvalías que se generan en las transmisiones de los inmuebles urbanos. Sin embargo, el hecho de que estas plusvalías ya se encuentren gravadas en el IRPF, y la determinación de la base imponible a partir del valor catastral, sin tener en cuenta los valores de adquisición y enajenación del terreno, hacen que resulte más problemático justificar la existencia de este tributo.

### 3. La tributación municipal sobre la vivienda en España

Vamos a analizar en este apartado los principales tributos de titularidad municipal que recaen sobre la actividad inmobiliaria en España. Fuera de nuestro ámbito de estudio quedan otros ingresos relacionados con la actividad urbanística, cuya naturaleza no es tributaria, como son todos los ingresos derivados de la aplicación de la normativa urbanística<sup>9</sup>.

#### Impuestos

El Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL), enumera en su artículo 59 los impuestos municipales, distinguiendo entre aquellos que tienen un carácter obligatorio y los voluntarios:

<sup>7</sup> MUSGRAVE, 1983.

<sup>8</sup> No es esta consideración del impuesto sobre la propiedad como tasa por prestación de servicios el único enfoque sobre el mismo. La visión tradicional sobre su incidencia (vid. NETZER, 1966) lo considera un impuesto selectivo sobre el consumo de servicios inmobiliarios, y el enfoque desarrollado por MIESZKOWSKI (1972) lo analiza bajo una óptica de incidencia impositiva en equilibrio general como un gravamen general sobre el capital. Para una análisis de los tres enfoques, vid. FISHER, 2007, capítulo 14, páginas 348-371.

<sup>9</sup> Los relacionados con el Patrimonio Municipal del Suelo, o los convenios urbanísticos. Sobre estas cuestiones, vid. ROGER, 2008 y SÁNCHEZ MALDONADO y SUÁREZ PANDIELLO, 2009.



«1. Los Ayuntamientos exigirán, de acuerdo con esta Ley y las disposiciones que la desarrollan, los siguientes impuestos:

- a. Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- b. Impuesto sobre Actividades Económicas.
- c. Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica.

2. Asimismo, los Ayuntamientos podrán establecer y exigir el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras y el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, de acuerdo con esta Ley, las disposiciones que la desarrollen y las respectivas ordenanzas fiscales».

Esta enumeración se completa con lo establecido en la Disposición Transitoria Sexta, que mantiene, con carácter voluntario, el Impuesto Municipal sobre Gastos Suntuarios, en lo referente, solo, a la modalidad de este que grava el aprovechamiento de cotos de caza y pesca.

La reforma de la Ley de Haciendas Locales introducida por la Ley 51/2002, de 27 de diciembre, que amplió notablemente el ámbito de las exenciones en el Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE), de modo que solamente un 10 por 100 de los potenciales contribuyentes pagan el mismo, reforzó la importancia recaudatoria de los tributos sobre la propiedad, y particularmente del IBI. Como se puede apreciar en el Cuadro 3, los ingresos procedentes del mismo significan de media el 16,14 por 100 de los ingresos totales de los municipios españoles en el ejercicio 2009. Esta cantidad importa más que la recaudación total procedente de las tasas y otros ingresos (14,62 por 100 de media) y solamente se ve superada por los ingresos procedentes de transferencias.

Si analizamos la composición de la cesta impositiva municipal en el ejercicio 2009, el IBI contribuye con algo más del 57 por 100. Le sigue a gran distancia el Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM), que aporta algo más del 14 por 100, el IAE, con el 8,8 por 100, el IIVTNU —el 7,10 por 100— y el ICIO —el 6,95 por 100—. La recaudación conjunta procedente del Impuesto sobre Gastos Suntuarios (IGS) y de otros impuestos directos e indirectos —sobre los

que los municipios no tienen capacidad normativa— no llega al 6 por 100 del total.

Podemos decir en conclusión que los tres impuestos, relacionados con la actividad inmobiliaria, suponen de media el 70 por 100 de la recaudación impositiva total de los municipios españoles (Gráfico 1).

Vamos a continuación a realizar un análisis de los principales elementos tributarios de los mismos, poniendo especial énfasis en aquellos que forman parte de la autonomía tributaria municipal.

### *IBI, Impuesto sobre Bienes Inmuebles*

Se define como un impuesto directo, de carácter real, objetivo, de titularidad municipal y exacción obligatoria, que grava de forma periódica el valor de los bienes inmuebles, tanto rústicos como urbanos. Se trata de un impuesto patrimonial de carácter parcial o específico, ya que recae sobre una parte del patrimonio del sujeto pasivo, los derechos sobre bienes inmuebles. Por otra parte, es necesario tener en cuenta que el gravamen se efectúa sobre el valor bruto del inmueble, sin permitir la deducción de las cargas o deudas que afectan a los mismos.

Se aplica desde el año 1990 y tiene sus antecedentes en la Contribución Territorial Urbana y en la Contribución Territorial Rústica y Pecuaria.

En relación con su definición, su carácter de impuesto real ha sido desvirtuado por la proliferación de beneficios fiscales a lo largo de los años<sup>10</sup>.

A efectos del impuesto, se distingue entre bienes inmuebles, rústicos, urbanos y de características especiales (los BICE) —bienes destinados a la producción de energía eléctrica y gas y al refinado de petróleo, y las centrales nucleares; presas, saltos de agua y

<sup>10</sup> RUBIO GUERRERO, 2008, pág. 73, considera que debería reforzarse el carácter real del tributo ya que «las circunstancias de especial protección (vejez, discapacidad, desempleo de larga duración, cargas familiares excesivas, etcétera) pueden introducir diferencias sustanciales en la carga tributaria entre municipios, pueden distorsionar fiscalmente decisiones económicas y personales de residencia, comprometer la recaudación del tributo y complicar su gestión, liquidación y control».

## CUADRO 3

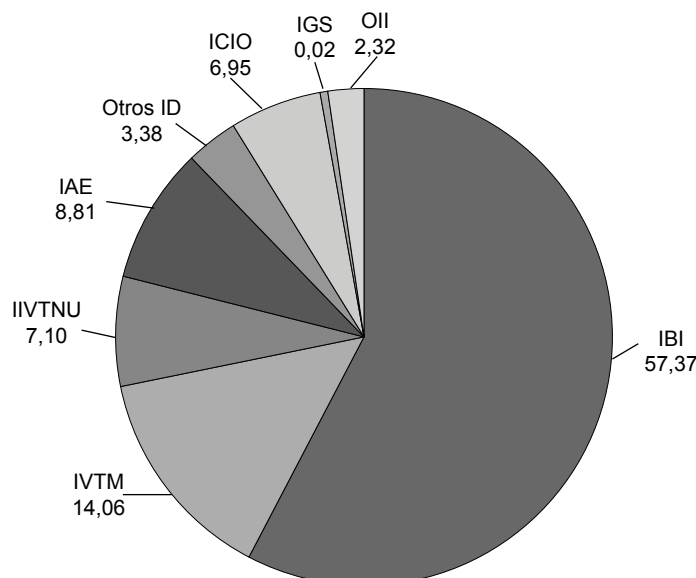
## CLASIFICACIÓN ECONÓMICA DE LOS INGRESOS DE LOS MUNICIPIOS ESPAÑOLES, 2009

Conceptos de ingresos	Menos de 5.000		Entre 5.000 y 50.000		Entre 50.000 y 1.000.000		Más de 1.000.000		Total	
	Miles €	%	Miles €	%	Miles €	%	Miles €	%	Miles €	%
Impuestos directos .....	1.551.450	18,09	5.059.368	24,66	6.821.941	28,13	2.386.968	27,58	15.819.726	25,52
Impuesto sobre bienes inmuebles .....	1.027.889	11,99	3.440.878	16,77	4.159.603	17,15	1.375.608	15,89	10.003.978	16,14
Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica .....	309.452	3,61	862.965	4,21	1.027.539	4,24	252.098	2,91	2.452.054	3,96
Imp. sobre incremento del valor de los terrenos de nat. urbana .....	58.655	0,68	330.806	1,61	537.379	2,22	310.924	3,59	1.237.765	2,00
Impuesto sobre actividades económicas .....	155.188	1,81	422.490	2,06	726.991	3,00	231.961	2,68	1.536.631	2,48
Otros impuestos directos .....	266	0,00	2.228	0,01	370.429	1,53	216.377	2,50	589.299	0,95
Impuestos indirectos .....	183.546	2,14	409.223	1,99	772.584	3,19	253.893	2,93	1.619.247	2,61
Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras .....	180.240	2,10	397.007	1,94	482.806	1,99	152.186	1,76	1.212.239	1,96
Impuesto sobre gastos sueltos (cotos de caza y pesca) .....	1.012	0,01	1.537	0,01	669	0,00	0	0,00	3.219	0,01
Otros impuestos indirectos .....	2.294	0,03	10.680	0,05	289.109	1,19	101.707	1,18	403.790	0,65
Tasas y otros ingresos .....	1.116.259	13,02	3.123.509	15,22	3.515.288	14,50	1.309.233	15,13	9.064.288	14,62
Tasas por prestación servicios y realización activ. competencia local .....	582.739	6,80	1.714.714	8,36	1.605.949	6,62	427.077	4,93	4.330.480	6,98
Tasas por utiliz. privativa o aprovech. especial dominio pub. local .....	60.087	0,70	305.096	1,49	482.680	1,99	246.909	2,85	1.094.772	1,77
Precios públicos por prestac. de serv. o realiz. activ. compet. local .....	95.391	1,11	245.723	1,20	242.527	1,00	45.942	0,53	629.584	1,02
Precios púb. por utiliz. priv. o aprov. espec. dom. pub. local (a ext.) .....	33.136	0,39	46.108	0,22	26.019	0,11	21	0,00	105.284	0,17
Contribuciones especiales .....	52.692	0,61	52.609	0,26	45.947	0,19	14.841	0,17	166.089	0,27
Reintegros .....	5.405	0,06	27.507	0,13	48.623	0,20	20.832	0,24	102.366	0,17
Ventas .....	6.154	0,07	28.743	0,14	38.595	0,16	1.340	0,02	74.832	0,12
Otros ingresos .....	280.655	3,27	703.008	3,43	1.024.948	4,23	552.270	6,38	2.560.881	4,13
Transferencia corrientes .....	2.330.880	27,18	5.379.561	26,22	6.334.993	26,12	2.469.226	28,53	16.514.660	26,64
Ingresos patrimoniales .....	233.856	2,73	395.203	1,93	535.856	2,21	192.282	2,22	1.357.197	2,19
Enajenación de inversiones reales .....	97.899	1,14	242.319	1,18	373.227	1,54	132.260	1,53	845.705	1,36
Transferencias de capital .....	2.678.603	31,24	4.085.657	19,91	3.812.402	15,72	712.747	8,24	11.289.409	18,21
Activos financieros .....	6.757	0,08	89.466	0,44	104.729	0,43	184	0,00	201.136	0,32
Pasivos financieros .....	375.643	4,38	1.732.420	8,44	1.980.266	8,17	1.197.596	13,84	5.285.924	8,53
<b>Total ingresos .....</b>	<b>8.574.892</b>	<b>100,00</b>	<b>20.516.725</b>	<b>100,00</b>	<b>24.251.287</b>	<b>100,00</b>	<b>8.654.387</b>	<b>100,00</b>	<b>61.997.290</b>	<b>100,00</b>

FUENTE: Liquidación de Presupuestos de las Entidades Locales 2009. Ministerio de Hacienda.



**GRÁFICO 1**  
**COMPOSICIÓN DE LA CESTA IMPOSITIVA MUNICIPAL, 2009**  
 (En %)



FUENTE: Liquidación de Presupuestos de las Entidades Locales 2009. Ministerio de Hacienda.

embalses, incluido su lecho o vaso, excepto las destinadas exclusivamente al riego; autopistas, carreteras y túneles de peaje y los aeropuertos y puertos comerciales—.

El hecho imponible está constituido por la titularidad de los siguientes derechos sobre los mismos:

- De una concesión administrativa sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos a que se hallen afectos.
- De un derecho real de superficie.
- De un derecho real de usufructo.
- Del derecho de propiedad.

Tendrán la consideración de sujetos pasivos las personas naturales y jurídicas, y las entidades sin personalidad jurídica, que ostenten la titularidad del derecho que, en cada caso, sea constitutivo del hecho imponible del IBI

La base imponible estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, notificará y será susceptible de impugnación conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras del catastro inmobiliario. El valor catastral de los inmuebles no podrá superar el valor de mercado, entendiendo por tal el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas. La base liquidable será el resultado de aplicar en la base imponible del impuesto una reducción cuando se trate de inmuebles cuyo valor catastral se incremente, como consecuencia de procedimientos de valoración colectiva de carácter general.

La cuota íntegra se obtiene aplicando a la base liquidable los tipos de gravamen, recogiendo el TRLRHL unos tipos mínimos de carácter supletorio: el 0,4 por 100 cuando se trate de bienes inmuebles

urbanos, el 0,3 por 100 cuando se trate de bienes inmuebles rústicos y el 0,6 por 100 para los BICE. Los ayuntamientos podrán incrementar estos tipos, sin sobrepasar los máximos marcados por la Ley.

Para los inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente, los ayuntamientos podrán exigir un recargo de hasta el 50 por 100 de la cuota líquida del impuesto.

En los municipios en los que entren en vigor nuevos valores catastrales de inmuebles rústicos y urbanos, resultantes de procedimientos de valoración colectiva de carácter general, los ayuntamientos podrán establecer, durante un período máximo de seis años, tipos de gravamen reducidos, que no podrán ser inferiores al 0,1 por 100 para los bienes inmuebles urbanos ni al 0,075 por 100, tratándose de inmuebles rústicos.

En la cuota se aplicarán una serie de bonificaciones, siendo preciso distinguir entre las bonificaciones obligatorias, que afectan a todos los municipios, y las potestativas, que deben ser reguladas por los mismos.

#### *ICIO, Impuesto sobre Instalaciones, Construcciones y Obras*

Se crea con la Ley de financiación de las Haciendas Locales de 1988, sin que existan antecedentes del mismo en el sistema fiscal español. Se aplica desde el año 1990 y tiene una capacidad recaudatoria elevada, aunque ya hemos señalado en el apartado anterior que no existe una justificación teórica para su existencia, teniendo en cuenta además que coexiste tanto con la tasa por licencia de obras, como con los precios públicos que los municipios cobren por el aprovechamiento del dominio público que pueda conllevar la realización de la construcción u obra sometida a tributación.

Es un impuesto indirecto, de naturaleza instantánea, potestativo, cuyo hecho imponible es la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la obten-

ción de la licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, siempre que su expedición corresponda al ayuntamiento de la imposición.

Está exenta del pago del impuesto la realización de cualquier construcción, instalación u obra de la que sea dueño el Estado, las comunidades autónomas o las entidades locales, que estando sujeta al impuesto, vaya a ser directamente destinada a carreteras, ferrocarriles, puertos, aeropuertos, obras hidráulicas, saneamiento de poblaciones y de sus aguas residuales, aunque su gestión se lleve a cabo por organismos autónomos, tanto si se trata de obras de inversión nueva como de conservación.

Son sujetos pasivos del impuesto, a título de contribuyentes, las personas físicas, las personas jurídicas y las entidades sin personalidad jurídica, que sean dueños de la construcción, instalación u obra, sean o no propietarios del inmueble sobre el que se realice aquella. A estos efectos, tendrá la consideración de dueño de la construcción, instalación u obra quien soporte los gastos o el coste que comporte su realización.

La base imponible del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquella. No formarán parte de la base imponible el Impuesto sobre el Valor Añadido y demás impuestos análogos propios de regímenes especiales, las tasas, precios públicos y demás prestaciones patrimoniales de carácter público local relacionadas, en su caso, con la construcción, instalación u obra, ni tampoco los honorarios de profesionales, el beneficio empresarial del contratista ni cualquier otro concepto que no integre, estrictamente, el coste de ejecución material. La cuota de este impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen, que será el fijado por cada ayuntamiento, sin que pueda exceder del 4 por 100.

El artículo 103 del TRLRHL establece una serie de bonificaciones que los municipios pueden aplicar de forma potestativa, siempre que se regulen en las correspondientes ordenanzas fiscales.

### *IIVTNU, Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana*

Es un impuesto directo, voluntario e instantáneo, que tiene su antecedente en el Arbitrio Municipal sobre Plusvalía, cuyos orígenes se remontan a 1919. Su hecho imponible está constituido por el incremento de valor que experimentan los terrenos, que se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los mismos por cualquier título, o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos. No están sujetos a tributación el incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del IBI, ni los supuestos de aportaciones de bienes y derechos realizadas por los cónyuges a la sociedad conyugal, adjudicaciones que a su favor y en pago de ellas se verifiquen, y transmisiones que se hagan a los cónyuges en pago de sus haberes comunes. Tampoco se producirá la sujeción al impuesto en los supuestos de transmisiones de bienes inmuebles entre cónyuges o a favor de los hijos, como consecuencia del cumplimiento de sentencias en los casos de nulidad, separación o divorcio matrimonial, sea cual sea el régimen económico matrimonial. Por otra parte, la Ley contempla dos tipos de exenciones: objetivas, en función de la operación, y subjetivas, en función del obligado tributario.

Tendrá la consideración de sujeto pasivo del impuesto, en las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título lucrativo, quien adquiera el terreno o a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate. En las transmisiones a título oneroso, quien transmita el terreno, o constituya o transmita el derecho real de que se trate.

La base imponible del IIVTNU está constituida por el incremento del valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de 20 años. Su determinación se realiza a partir de dos elementos: el valor del terreno en el momento de devengo, y el porcen-

taje anual de incremento de valor que corresponda aplicar. En la práctica, el incremento se determinará aplicando al valor catastral del terreno una serie de porcentajes, que dependerán de la población de derecho del municipio y del período transcurrido desde la última transmisión del inmueble.

La cuota impositiva será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen que establezca cada ayuntamiento, sin que este pueda exceder del 30 por 100.

Las ordenanzas fiscales municipales podrán regular una bonificación de hasta el 95 por 100 de la cuota del impuesto en las transmisiones de terrenos y en la transmisión o constitución de derechos reales de goce limitativos del dominio, realizadas a título lucrativo por causa de muerte a favor de los descendientes y adoptados, los cónyuges y los ascendientes y adoptantes. Se aplicará una bonificación de un 50 por 100 en la cuota del impuesto aplicable a las transmisiones efectuadas en Ceuta y Melilla.

### **Tasas**

En el Cuadro 3 se muestra la importancia de la aplicación del principio del beneficio en la financiación local, ya que suponen de media el 14,62 por 100 de los ingresos totales. Dentro de estos ingresos públicos, los de mayor cuantía son los que proceden del establecimiento de tasas.

El artículo 20 del TRLRHL establece que las entidades locales podrán establecer tasas por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local, así como por la prestación de servicios públicos o la realización de actividades administrativas de competencia local que se refieran, afecten o beneficien de modo particular a los sujetos pasivos. En todo caso, tendrán la consideración de tasas las prestaciones patrimoniales que establezcan las entidades locales por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local, y por la prestación de un servicio público o la realización de una actividad administrativa en régimen de derecho público de competencia local

que se refiera, afecte o beneficie de modo particular al sujeto pasivo, cuando se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

— Que no sean de solicitud o recepción voluntaria para los administrados.

— Que no se presten o realicen por el sector privado, esté o no establecida su reserva a favor del sector público conforme a la normativa vigente.

El importe de las tasas por la prestación de un servicio o por la realización de una actividad no podrá exceder, en su conjunto, del coste real o previsible del servicio o actividad de que se trate o, en su defecto, del valor de la prestación recibida.

Para la determinación de dicho importe se tomarán en consideración los costes directos e indirectos, inclusive los de carácter financiero, amortización del inmovilizado, y, en su caso, los necesarios para garantizar el mantenimiento y un desarrollo razonable del servicio o actividad por cuya prestación o realización se exige la tasa, todo ello con independencia del presupuesto u organismo que lo satisfaga. El mantenimiento y desarrollo razonable del servicio o actividad de que se trate se calculará con arreglo al presupuesto y proyecto aprobados por el órgano competente.

Las tasas por la prestación de servicios no excluyen la exacción de contribuciones especiales por el establecimiento o ampliación de aquellos.

Por otra parte, el artículo 21 del TRLRHL establece una serie de servicios públicos locales que tendrán que prestarse de forma gratuita, es decir, que las entidades locales no podrán exigir tasas por los servicios siguientes:

- Abastecimiento de aguas en fuentes públicas.
- Alumbrado de vías públicas.
- Vigilancia pública en general.
- Protección civil.
- Limpieza de la vía pública.
- Enseñanza en los niveles de educación obligatoria.

Las tasas que tienen una mayor relación con la actividad inmobiliaria recaen sobre la utilización privati-

va del dominio público local —por ejemplo, tasas de ocupación del suelo— y las referidas a la prestación de servicios municipales —por ejemplo, licencias urbanísticas, suministro de agua—.

### **Precios públicos**

Constituyen un ingreso público, de naturaleza no tributaria, que podrán establecer las entidades locales por la prestación de servicios o la realización de actividades de su competencia, siempre que no concurra ninguna de las circunstancias especificadas para el cobro de una tasa. Tampoco podrán recaer sobre los servicios públicos que los ayuntamientos tienen obligación de prestar de forma gratuita a sus ciudadanos.

Estarán obligados al pago de los precios públicos quienes se benefician de los servicios o actividades por los que deban satisfacerse aquellos y su importe deberá cubrir como mínimo el coste del servicio prestado o de la actividad realizada. Cuando existan razones sociales, benéficas, culturales o de interés público que así lo aconsejen, la entidad podrá fijar precios públicos por debajo del límite previsto en el apartado anterior.

### **Contribuciones especiales**

Las contribuciones especiales son un tributo cuyo hecho imponible, según el artículo 28 del TRLRHL, está constituido por la obtención por el sujeto pasivo de un beneficio o de un aumento de valor de sus bienes, como consecuencia de la realización de obras públicas o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, de carácter local, por las entidades respectivas. Las cantidades recaudadas por contribuciones especiales solo podrán destinarse a sufragar los gastos de la obra o del servicio por cuya razón se hubiesen exigido.

Su importancia recaudatoria es mínima, como se puede comprobar en el Cuadro 3, a pesar de que la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local establece una serie de servicios, para cuya instalación o ampliación podrían fijarse contribuciones especiales. Así, en relación con la actividad inmobiliaria podrían citarse, entre otras, las operaciones relativas a: la ordenación, gestión, eje-

cución y disciplina urbanística, promoción y gestión de viviendas, parques y jardines, pavimentación de vías públicas urbanas, y conservación de caminos y vías rurales. El establecimiento de servicios de suministro de agua y alumbrado público; servicios de limpieza viaria, de recogida y tratamiento de residuos, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales. El establecimiento o ampliación de servicios de extinción de incendios.

#### 4. Conclusiones

La fiscalidad sobre la vivienda constituye una de las principales fuentes de financiación de las haciendas municipales españolas. De las distintas figuras tributarias con relación directa a la actividad inmobiliaria, que aplican las haciendas locales, unas recaen directamente sobre las actividades de la construcción —tasas, contribuciones especiales, ICIO—, otras sobre la propiedad, el IBI, y finalmente, otras sobre la transmisión, el IIVTNU.

Dentro de esta cesta tributaria, el IBI, por su importancia recaudatoria, ocupa una posición central. Esta situación es coherente, tanto desde una perspectiva teórica —principios de asignación impositiva— como desde la comparación internacional, ya que se trata de un impuesto de amplio arraigo en la mayor parte de los modelos de financiación local.

Esta valoración positiva no excluye que se cuestionen diversos elementos de su configuración actual. Por un lado, debería reforzarse su carácter de impuesto real, eliminándose gran parte de los beneficios fiscales existentes en la actualidad. Por otra parte, se han cuestionado diversos elementos del mismo<sup>11</sup>, como el estancamiento de su aplicación a los inmuebles rústicos, la necesidad de revisar los mecanismos de tributación diferenciada en función de los usos del suelo, o los problemas que plantea el recargo sobre los inmuebles residenciales que permanecen desocupados de forma permanente. Finalmente, se debe reflexionar sobre la relación del impuesto con el catastro y sobre la posibilidad de dotar

de mayor discrecionalidad a los municipios en relación con el establecimiento de los tipos impositivos.

En cuanto al impuesto que tiene una justificación teórica más débil, el ICIO, hay que reconocer que su comportamiento recaudatorio en los municipios que lo han implantado ha sido francamente bueno<sup>12</sup>, aunque deberían revisarse varios aspectos de su configuración. Una propuesta de reforma que consideramos que debería explorarse consistiría en la supresión de la tasa por licencias urbanísticas, que se integraría en este impuesto mediante la elevación del tipo de gravamen<sup>13</sup>, lo que permitiría simplificar la tributación de la actividad de la construcción.

En lo que se refiere al IIVTNU, si bien no se cuestiona que los municipios reciban una contraprestación por las plusvalías que se generan en el mercado de la vivienda<sup>14</sup>, su configuración actual resulta manifiestamente mejorable, tanto en la determinación de la base imponible, de forma que recaiga sobre plusvalías reales y no estimadas, como en su integración y coordinación con los restantes impuestos que gravan estas transmisiones, como sucede especialmente en el caso del IRPF.

Finalmente, en lo que se refiere a los ingresos basados en el principio del beneficio, si bien es cierto que los municipios han aprovechado en gran medida el potencial recaudatorio de las tasas relacionadas con la actividad inmobiliaria, no ha sucedido lo mismo en el caso de las contribuciones especiales, que solamente se emplean en contadas ocasiones.

Una última cuestión a valorar, en relación con el ejercicio de las competencias tributarias de que disponen los ayuntamientos en materia normativa, es la relativa al esfuerzo fiscal realizado.

<sup>11</sup> Vid. SUÁREZ PANDIELLO, coordinador, 2008, págs. 289-291.

<sup>12</sup> El dinamismo alcanzado por el mercado inmobiliario español durante la década anterior a la crisis propició un crecimiento importante de los ingresos procedentes del ICIO y el IIVTNU, mientras la recaudación del IBI evolucionaba de forma más estable. Este dato no debe resultar sorprendente, si tenemos en cuenta que si bien es cierto que el número de viviendas se incrementó en gran medida, los valores catastrales y los tipos aplicables registraron un aumento mucho más moderado.

<sup>13</sup> Vid. RUBIO, 2008, pág. 78.

<sup>14</sup> Vid. RUBIO, 2008, pág. 78.



## CUADRO 4

ESFUERZO FISCAL RELATIVO MEDIO  
EN LOS MUNICIPIOS CAPITALES DE  
PROVINCIA, 2011

Impuesto	E.F. (%)
Sobre bienes inmuebles urbanos.....	82,48
Sobre actividades económicas (Coef. Sit).....	44,60
Sobre vehículos de tracción mecánica.....	75,33
Sobre construcciones, instalaciones y obras.....	91,75
Sobre el incremento de valor de los terrenos.....	89,79

FUENTE: *Ranking tributario de los municipios españoles, 2011.*

Como puede apreciarse en el Cuadro 4, dicho esfuerzo fiscal es más importante en relación con el ICIO y el IIVTNU que en lo que se refiere al IBI. Dado que este último es un impuesto con mayor visibilidad por parte de los contribuyentes, estos datos sugieren que los municipios siguen un comportamiento de ilusión fiscal a la hora de ejercer sus competencias tributarias.

## Referencias bibliográficas

- [1] BORGIA, S. y DELGADO, A. (2009): «Evolución de las políticas de vivienda en España. Comparativa con la UE-15», *Presupuesto y Gasto Público*, 57, páginas 33-49.
- [2] FISHER, R.C. (2007): *State and Local Public Finance*. Thomson South Western.
- [3] FUENMAYOR, A. y GRANEL, R. (2010): «Evaluación de la desgravación fiscal a la adquisición de vivienda», *Presupuesto y Gasto Público*, 59, páginas 157-175.
- [4] GARCÍA-VAQUERO, V. y MARTÍNEZ, J. (2005): «Fiscalidad de la vivienda en España», *Documentos ocasionales número 0506*, Banco de España. Madrid.
- [5] GONZÁLEZ-GONZÁLEZ, A. I. (2006): «Inversión en vivienda y beneficios fiscales en el IRPF», *Revista de Información Fiscal*, 77, páginas 11-63.
- [6] HAMILTON, B. W. (1975): «Zoning and Property Taxation in a System of Local Governments», *Urban Studies*, 12, páginas 205-211.
- [7] HAMILTON, B. W. (1976): «Capitalization of Intrajurisdictional Differences in Local Tax Prices», *American Economic Review*, 66, páginas 743-753.
- [8] LÓPEZ-GARCÍA, M. A. (2010): «La propuesta de reforma estructural del mercado de vivienda de FEDEA: una evaluación», *Documentos n.º 08/10*, Instituto de Estudios Fiscales. Madrid.
- [9] MAGRO, F. (2008): «Política en materia de vivienda. Balance de legislatura», *Presupuesto y Gasto Público*, 50, páginas 221-234.
- [10] MIESZKOWSKI, P. (1972): «The Property Tax: An Excise Tax or a Profits Tax?», *Journal of Public Economics*, 1-72, páginas 73-96.
- [11] MONASTERIO, C. y SUÁREZ PANDIELLO, J. (1998): *Manual de Hacienda Autonómica y Local*. Ariel, Barcelona, 2.ª edición.
- [12] MUSGRAVE, R. A. (1983): «Who Should Tax, Where and What?», en McLURE, Ch. E.: *Tax Assignment in Federal Countries*, Centre for Research on Federal Financial Relations, Australian National University, Canberra, páginas 2-20.
- [13] NETZER, D. (1966): *Economics of the Property Tax*, The Brookings Institution, Washington.
- [14] ONRUBIA, J. (2010): «Vivienda e inmigración en España: situación y políticas públicas», *Presupuesto y Gasto Público*, 61, páginas 273-310.
- [15] PALACIOS, A. J. y VINUESA, J. (2010): «Un análisis cualitativo sobre la política de vivienda en España. La opinión de los expertos», *Anales de Geografía*, 30(1), páginas 101-118.
- [16] PEDRAJA, F. y SALINAS, J. (2001): «La descentralización del IVA: propuestas, experiencias y enseñanzas para la financiación de las Comunidades Autónomas», *Hacienda Pública Española*, monografía 2001, páginas 343-358.
- [17] PÉREZ-BARRASA, T. et al. (2011): «Política de gasto en vivienda. España, 2010», *Documento n.º 01/11*, Instituto de Estudios Fiscales. Madrid.
- [18] POU, V. (2007): «El impacto del mercado inmobiliario en las finanzas públicas», *Situación Inmobiliaria*, enero 2007, páginas 23-32.
- [19] RODRÍGUEZ, R. (2010): «La política de vivienda en España en el contexto europeo. Deudas y retos», *Revista INVI*, 69(25), páginas 125-159.
- [20] ROGER, G. (2008): «Urbanismo y financiación local», *Papeles de Economía Española*, 115, págs. 212-224.
- [21] RUBIO GUERRERO, J. J. (2008): «La financiación tributaria de los entes locales en España. Problemas y perspectivas de reforma», *Papeles de Economía Española*, 115, páginas 66-80.
- [22] SÁNCHEZ MALDONADO, J. y SUÁREZ PANDIELLO, J. (2009): «Hacienda local y urbanismo. ¿Es tan grave como lo pintan?», *CLM Economía*, 11, páginas 245-264.
- [23] SUÁREZ PANDIELLO, J. (Coordinador) (2008): *La financiación local en España: radiografía del presente y propuestas de futuro*. Federación Española de Municipios y Provincias. Madrid.
- [24] SUÁREZ PANDIELLO, J. y FERNÁNDEZ LLERA, R. (2008): «El principio del beneficio en la financiación de los Municipios españoles: teoría y práctica», *Papeles de Economía Española*, 115, páginas 190-211.
- [25] TIEBOUT, Ch. M. (1956): «A pure theory of local expenditures», *Journal of Political Economy*, 64, páginas 416-424.